



ANÁLISE DE RESIDÊNCIA FINANCIADA PELO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

Analysis of residence financed by Minha Casa Minha Vida program

GABE, Larissa¹; GARMATZ, Jtenifer Aline²; SCHWANZ, Angélica Kohls³;
SILVA, Mateus Veronese Corrêa da.⁴

Resumo: O presente trabalho trata da análise de uma residência que foi construída através do programa Minha Casa Minha Vida, da Caixa Federal. A pesquisa se dividiu em dois momentos, onde primeiramente fez-se um embasamento teórico sobre como está a situação atual das habitações brasileiras, e posteriormente fez-se a análise de uma residência unifamiliar localizada na cidade de Ibirubá/RS, avaliando-a sob a ótica de quatro aspectos essenciais para uma habitação de qualidade e analisando os resultados obtidos.

Palavras-chave: Espaço. Habitação. Mobiliário. Projeto.

Abstract: The present work deals with the analysis of a residence that was built through the Minha Casa Minha Vida program. The research was divided in two moments, where a theoretical basis was based on the current situation of the Brazilian dwellings, and later the analysis of a single-family residence located in the city of Ibirubá / RS, evaluating it under the of four essential aspects for quality housing and analyzing the results obtained.

Keywords: Space. Housing. Furniture. Project.

Introdução

Uma residência é uma necessidade pré-histórica de ter abrigo e proteção, portanto está intimamente ligada à qualidade de vida dos indivíduos, sendo que esta depende das condições do local onde se vive. Desta forma, o bem-estar do ser humano depende das características da sua habitação.

O acesso a uma moradia básica é uma necessidade da população desde o século XX, quando a industrialização levou milhares de pessoas a saírem da zona rural e se mudaram para os centros urbanos, aglomerando-se em cortiços com péssimas condições, sem saneamento e com ambientes conjuntos, e depois ainda vieram as vilas para operários, fornecidas pelas

¹ Acadêmica do curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Cruz Alta – UNICRUZ. Email: larissa.gabe@sou.unicruz.edu.br.

² Acadêmica do curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Cruz Alta – UNICRUZ. Email: djeni.garmatz@hotmail.com

³ Professora Mestre Arquiteta e Urbanista do curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Cruz Alta – UNICRUZ. Email: aschwanz@unicruz.edu.br.

⁴ Professor Mestre Arquiteto e Urbanista do curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Cruz Alta – UNICRUZ. Email: matsilva@unicruz.edu.br.



próprias indústrias. Percebendo todas estas características, os governos foram criando medidas, como o BNH, Fundação Casa Popular, entre outros, e desde o governo Lula, têm-se a Política Nacional de Habitação, dos quais provêm os programas habitacionais. (BARCELOS, 2011)

Porém, nem todas as ações tomadas pelos governos foram satisfatórias. Muitas acabaram por resultar em produção massificada e descontentamento por parte dos beneficiados, já que as residências não são pensadas para cada família – que possui a sua rotina, as suas particularidades e as suas necessidades. Tal fato se dá por questões políticas, econômicas e sociais, já que tais moradias geralmente se encontram em zonas afastadas e desprovidas de infraestrutura e equipamentos básicos. Desta forma, além de serem habitações provenientes do mesmo projeto e método construtivo, ainda são desprivilegiadas no que diz respeito à localização dentro das cidades. (MÜLLER et al, 2013)

Segundo Rolnik (2009), alguns dos motivos para a falta de moradias adequadas envolvem “a especulação no mercado da terra e moradia, a migração urbana forçada ou não planejada e a destruição ou deslocamentos causados por conflitos, desastres naturais ou grandes projetos de desenvolvimento”. Assim, muitas famílias são realocadas ou forçadas a morar em zonas mais afastadas das cidades por não possuírem uma renda que lhes permita acesso a condições básicas de moradia.

Para refrear o crescimento da população que não possui habitação, o governo criou em 1999 o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), no intuito de construir moradias para pessoas com renda de até 10 salários mínimos, onde os beneficiados pagam uma parcela de arrendamento por 15 anos, podendo, posteriormente, adquirir o imóvel. Porém uma especificação criada em 2004 visava a redução do custo de cada unidade através da diminuição dos acabamentos e também das áreas do imóvel. (BRASIL, 2001)

O Programa Minha Casa Minha Vida, também de iniciativa pública e através de parceria com a Caixa Federal, também auxilia pessoas com renda entre R\$1.800,00 e R\$6.500,00, divididos em faixas de participação delimitadas pelo salário familiar dos candidatos, através de concessões e financiamentos com juros mais baixos. (BRASIL, 2016) Muitas vezes, os financiamentos são feitos conjuntamente com a administração municipal no caso de loteamentos de interesse social, onde os lotes são sorteados para determinados participantes – também sorteados –, e posteriormente encaminhados para financiamento na Caixa Federal.



Porém nem sempre esses programas conseguem abranger todos os indivíduos que necessitam do mesmo. Ainda, muitos dos beneficiados não possuem condições de manter suas residências, bem como de realizar a manutenção, fato este suportado também pelas regras impostas pela Caixa Federal em relação aos materiais e sistemas construtivos utilizados, onde apenas o convencional é permitido, sendo que alguns métodos alternativos poderiam baratear as unidades habitacionais, além de serem mais confortáveis e fáceis de realizar a manutenção.

Junto com a questão da produção massificada, mencionada anteriormente, entra também o papel do arquiteto, ao se responsabilizar por um projeto de habitação de interesse social. Alguns dos beneficiados pelo programa escolhem fugir dos projetos padrões e contratam um profissional para fazer o projeto, na expectativa de conferir contemporaneidade e valor estético à residência, porém nem sempre o profissional corresponde adequadamente. Vários arquitetos não gostam de fazer projetos para programas como o Minha Casa Minha Vida, devido ao tamanho reduzido e impossibilidade de utilizar materiais mais caros, sendo que não consideram tais projetos uma propaganda que demonstre o potencial do escritório. Outra questão que ocorre é a falta de interesse e até mesmo a desvalorização do trabalho do profissional ao cobrar um valor que não condiz com o mínimo recomendado pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), e por isso os projetos são feitos para solucionar os problemas pontuais, sem pensar em futuras ampliações e modificações que serão feitas pelos proprietários, e aí resultam as residências com os famosos “puxados”.

Dessa maneira, ter um modelo de residência para as famílias de baixa renda, sem levar em consideração a cultura e a inserção social destas pessoas, bem como suas características familiares, não está sendo suficiente para atender as demandas das pessoas envolvidas. (MÜLLER et al, 2013)

Metodologia

O presente trabalho foi desenvolvido em duas etapas: na primeira, houve uma pesquisa teórica sobre as habitações de interesse social no Brasil. Tal pesquisa foi feita através de busca por trabalhos e autores que tratassem de assunto semelhante, para obter um embasamento teórico antes de aplicar a prática.

Posteriormente, buscou-se uma residência unifamiliar construída através do Programa Minha Casa Minha Vida, para realizar uma análise. A proprietária da edificação possuía planta baixa da residência, que foi desenhada no software AutoCad, e a mobília da edificação



foi medida e desenhada também, bem como o acréscimo feito alguns anos depois da construção.

Após ter os dados coletados e a planta baixa com mobília desenhada, fez-se uma análise a partir de quatro conceitos: habitabilidade – refere-se à condição qualitativa da residência (metragem mínima confortável para cada espaço, possibilidade de instalação de equipamentos básicos, espaços adequados para locomoção); flexibilidade – possibilidade de sofrer reformas (edificação já pensada para ampliações sem necessidade de muitas alterações e sem mudar o fluxo da residência); construtibilidade – trata da execução da obra (materiais empregados, tipologia da edificação, sistema construtivo); e usabilidade – avaliação dos usos de cada cômodo (se conferem com o uso atribuído primeiramente). (MÜLLER et al, 2013)

Resultados e discussões

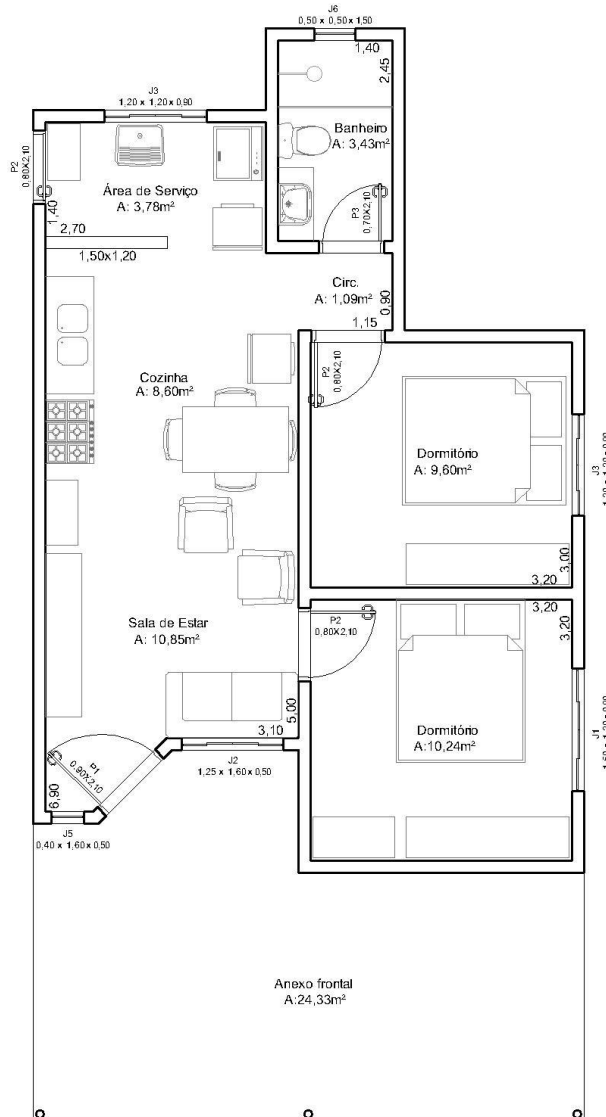
Ibirubá é uma cidade localizada no noroeste do estado do Rio Grande do Sul, no sul do Brasil, com 20.355 habitantes segundo o Censo de 2017. (IBGE, 2018) Possui dois loteamentos de caráter social, um deles em fase de análise de documentos na Caixa Federal para liberação de financiamentos, chamado Loteamento Hermany II, e o outro é um loteamento já consolidado, chamado COHAB, de onde provém a edificação que é foco do presente estudo.

A residência em estudo está localizada na rua Mathilde Kanitz Kumm, no bairro Hermany, em um lote de 357,87m². A casa possui um total de 55,12m² e foi projetada para a proprietária, 52 anos, que mora com sua filha e sua neta, de 21 e 5 anos respectivamente. As moradoras passam a maior parte do dia fora de casa, permanecendo apenas no almoço e no período da noite.

Na figura 01 se observa a planta baixa, contendo informações sobre a dimensão dos ambientes, portas e janelas e da disposição atual do mobiliário.



Figura 01. Planta baixa.



Fonte: autores.

O programa de necessidades da residência conta com sala de estar, cozinha, área de serviço, 2 dormitórios e 1 banheiro. Os ambientes estão dentro das metragens mínimas e atendem os requisitos de iluminação e ventilação natural exigidos pelo plano diretor municipal.

A divisão existente entre a cozinha e a área de serviço é uma bancada com 1,20 metros de altura, permitindo integração entre os dois ambientes, o que causa o contato dos aromas da preparação dos alimentos com a roupa que está sendo lavada.



A porta da área de serviço não consegue ser aberta, porque na sua frente existe um móvel com o forno elétrico. O freezer também se encontra dentro desse ambiente, ao lado da máquina de lavar roupas.

A sala de estar é composta por uma estante, um pequeno sofá e duas poltronas. Esse espaço tem seu fluxo afetado pela porta de entrada de um dos dormitórios, localizada no centro do ambiente.

A mesa de jantar é pequena, mas contempla a necessidade da família, que dificilmente recebe visitas. O problema está na posição da mesa, que tem sua utilização afetada por estar encostada na parede e devido à proximidade da geladeira e da poltrona, o que impossibilita sentar em três das quatro cadeiras.

Os dormitórios possuem boas dimensões, ambos comportando um roupeiro e uma cama de casal. Num primeiro momento são suficientes para atender as necessidades das moradoras, pois a menina ainda dorme com a mãe. Quando essa situação não for mais satisfatória, a residência tem possibilidade de ampliação de mais um dormitório, ao lado do banheiro, com porta de entrada na circulação, mantendo um fluxo adequado.

A fachada é composta por uma parede diagonal, onde foi instalada a porta principal, formando um canto inutilizável no interior da edificação. Esse chanfro foi criado com o intuito de proporcionar estética, porém o espaço gerado não possui funcionalidade, ocasionando um gasto a mais para uma metragem perdida.

A residência teve uma ampliação na parte frontal, onde foi realizado o anexo de uma cobertura, que se estende da fachada da residência até o portão. Essa área é utilizada para guardar o carro e para estender roupas. Esse acréscimo comprova que o espaço da residência não atendeu completamente as necessidades da família, não contemplando uma garagem e um espaço coberto para secar roupas.

Os materiais empregados na construção são convencionais. A alvenaria é de tijolos furados, que após o reboco, recebeu pintura com tinta acrílica. As esquadrias são de madeira e a cobertura com telha do tipo Romana, proporcionando um acabamento superior quando comparado com outros projetos sociais. O anexo frontal é de estrutura metálica com cobertura de fibrocimento. O piso interno de toda residência é cerâmico, enquanto que o anexo possui apenas um revestimento argamassado.

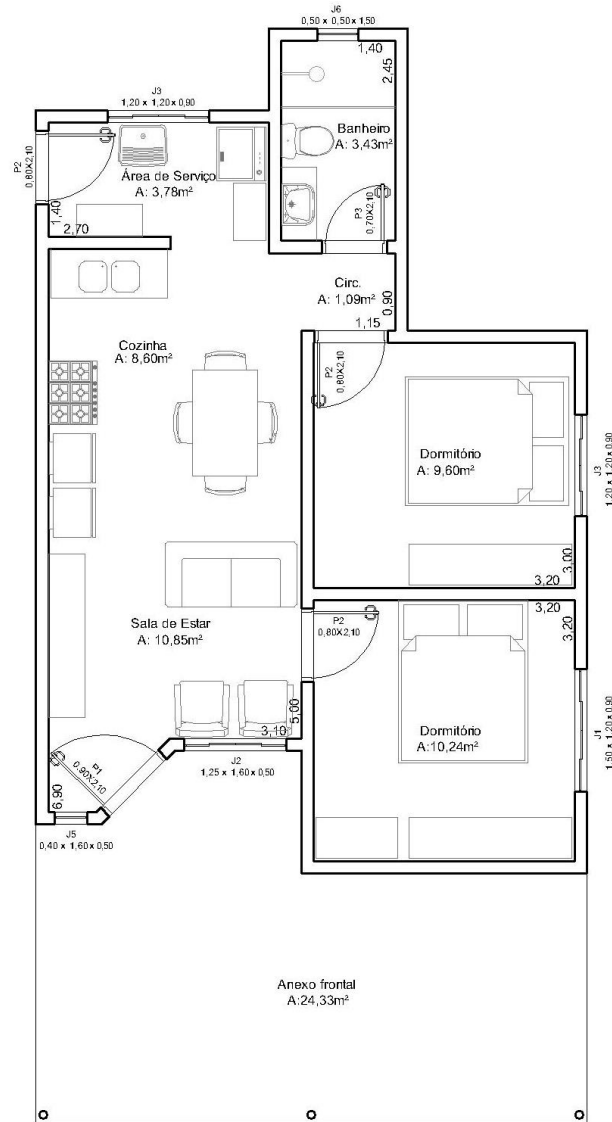
A partir da análise realizada, percebe-se que as dimensões da edificação estão razoáveis para um bom funcionamento e fluxo, principalmente o tamanho dos dormitórios, que não restringem os mobiliários necessários. O problema está principalmente na posição dos



móveis, onde a reorganização da mobília, pode contribuir para o melhor uso dos espaços e mais conforto para as atividades diárias.

A figura 02 indica a planta baixa com uma sugestão de layout, que trás melhorias para alguns dos pontos apresentados anteriormente.

Figura 02: Sugestão de layout



Fonte: Autores.

Na sala de estar sugere-se a mudança de posição do sofá e das poltronas, de forma que fiquem mais aproximados, restando um espaço maior para a mesa de jantar.

Uma alteração no projeto é a substituição da bancada entre a cozinha e a área de serviço por uma parede inteira, assim, os cheiros não seriam disseminados na mesma



intensidade, e a pia, com sua parte aérea, poderiam ocupar essa nova parede. Essa modificação também resulta na liberação do espaço da cozinha, podendo acomodar o freezer e a geladeira nesse ambiente.

A mudança na posição da geladeira e a modificação na sala de estar, geram uma significativa abertura de espaço para a mesa de jantar, possibilitando a utilização confortável das 4 cadeiras, solucionando assim um dos pontos mais críticos da edificação.

Os armários, que anteriormente estavam localizados na cozinha e em frente a porta de saída lateral, foram posicionados dentro da área de serviço. Com a remoção do freezer e a substituição da bancada por uma parede inteira, os dois móveis conseguiram ficar ajustados, de tal forma que, permitiram a abertura total da porta. O tanque e a máquina de lavar permanecem nas posições atuais, sem ter seus espaços de trabalho prejudicados.

Considerações finais ou Conclusão

A partir do presente estudo, foi possível observar a forma de utilização real após o término da construção de um projeto de habitação social. O grande problema encontrado, foi a falta de orientação na escolha e posicionamento dos móveis dentro da edificação.

As modificações propostas podem não solucionar todos os problemas da edificação, mas trariam mais qualidade aos ambientes, atribuindo espaços confortáveis de circulação e principalmente, a liberação dos 4 lados da mesa de jantar.

É de suma importância a escolha de um bom profissional para concepção do projeto, assim como a dedicação do mesmo em todas as etapas, garantindo melhores condições de habitação para os moradores, visto que, com simples alterações foi possível trazer grande melhoria para os espaços já construídos.

REFERÊNCIAS

BARCELOS, Kátia Alves. **Método para avaliação de projetos de habitação social: mobiliamento, espaciosidade e funcionalidade.** 2011. Dissertação. Programa de Pós-Graduação em Engenharia de Edificações e Ambiental. Universidade Federal de Mato Grosso, Cuiabá.

BRASIL. **Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.** Disponível em <www.ibge.gov.br>. Acesso em: 25 ago. 2018.



BRASIL. **Ministério das Cidades**. Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br>>. Acesso em: 25 ago 2018.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CAIXA). **Minha Casa Minha Vida**. Disponível em: <<http://www1.caixa.gov.br>>. Acesso em: 25 ago 2018.

ROLNIK, Raquel. **Direito à moradia**, In: Desafios do Desenvolvimento IPEA. 2009, Ano 6, Ed 51. Disponível em: <www.ipea.gov.br/desafios/index.php?option=com_content&id=1034:catid=28&Itemid=23>. Acesso em: 25 ago. 2018.

TEZA, Vanderlei Rabelo. **Alguns aspectos sobre a automação residencial – domótica**. 2002. Dissertação. Programa de Pós-Graduação em Ciência da Computação. Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis.